



TEMA BROJA:

Intervju

Vedrana Jelušić Kašić

direktorica za Hrvatsku

Europska banka za obnovu i razvoj (EBRD)

„Do sada je uloženo 2.7 milijardi eura u preko 150 pojedinačnih projekata. Prošle godine smo investirali oko 210 milijuna eura u RH, a ove godine očekujemo da ćemo prijeći 250 milijuna eura.“

Pokrovitelji CREN-a:

SADRŽAJ

1. NAJAVA

Deseta godišnja međunarodna konferencija o hrvatskom tržištu nekretnina	4
--	---

2. TEMA BROJA

Intervju: Vedrana Jelušić Kašić, direktorica za Hrvatsku, Europska banka za obnovu i razvoj (EBRD)	5
---	---

3. STATISTIKA

3.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – studeni 2013.	9
3.2. Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva	9
3.2.1 Indeksi građevinskih radova u rujnu 2013.	9
3.2.2 Izdana odobrenja za građenje u listopadu 2013.	10



*Sretan Vam Božić
i uspješna
Nova 2014. godina!*

žele Vam Andrija, Bojana, Marija, Petra, Tanja, Vlado i Željka.

filipović
poslovno savjetovanje d.o.o.



Deseta godišnja međunarodna konferencija o hrvatskom tržištu nekretnina

ZagREb 2014.

Poslovne nekretnine

Energetika

Infrastruktura

Održivost

EU fondovi

Proslavimo zajedno našu jubilarnu desetu godišnjicu!

9. i 10. travanj 2014. Esplanade Zagreb Hotel, Hrvatska

Zemlja Partner



british Embassy
Zagreb

UK
TRADE &
INVESTMENT



Ujedinjeno Kraljevstvo
Velike Britanije i
Sjeverne Irske

Glavni Institucionalni Pokrovitelji



Ministarstvo turizma
REPUBLIKE HRVATSKE



Ministry of Construction and Physical Planning
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREDENJA

Organizator

filipović
poslovno savjetovanje d.o.o.

Industry Partner

mipim 25
The world's property market

Tehnološki partner

SIEMENS

Agencija partner

AGENCIJA
ZA INVESTICIE
I KONKURENTNOST
Agency for Investments
and Competitiveness

Pokrovitelji

AmCham

**ADVANTAGE
AUSTRIA** 2000

Institucionalni partner

European Bank
for Reconstruction and Development

Green Dimension



Official rent-a-car

Hertz

Sponzori

Schöck
Innovative Building Solutions



VALAMAR
HOTELS & RESORTS

Zeleni sponzori

meridian16

Danfoss

Brončani sponzori

DAIKIN

ACO

Vaillant

Srebrni sponzor

ASCENDANT
CAPITAL SERVICES

Medijski pokrovitelji

Balkans.com

Europa.hr

domosfera hr

pravni servis

EuropaProperty.com

SeeNews

Europe Real Estate
AGENCY FOR INVESTMENT

PII PROPERTY INVESTOR EUROPE

ACROSS

Ekskluzivni medijski pokrovitelj

Jutarnji LIST

2. TEMA BROJA



Vedrana Jelušić Kašić direktorica za Hrvatsku Europska banka za obnovu i razvoj (EBRD)

Prema Vašem mišljenju, koji su najveći izazovi s kojima se suočava hrvatsko gospodarstvo, te prepoznajete li pokazatelje koji bi izazove usmjerili prema prednostima?

Kao dva glavna izazova spomenula bih jačanje malog i srednjeg poduzetništva, te poboljšanje investicijske klime. EBRD značajno podržava taj sektor i to na dva načina, ne samo direktnim financiranjem, već i u suradnji s komercijalnim bankama razvija programe financiranja za srednje i malo poduzetništvo, te kroz razvoj regionalnih fondova kapitala kao jedne nove alternative razvoja poduzeća.

Sam geografski položaj, istovremena pripadnost Europskoj uniji te poznavanje zemalja zapadnog Balkana, jedna su od osnova gospodarske platforme koja se treba još više modernizirati kako bi se privukle investicije te potaknula još jača trgovina, razmjena roba i usluga.

Unaprjeđenje investicijske klime odnosi se prvenstveno na ubrzavanje procesa

dobivanja dozvola vezano za investicije, ali i na promjenu javne svijesti da se podrže investitori, bilo domaći ili strani. U mnogim susjednim zemljama upravo su „strane“ investicije bile lokomotiva razvoja. Posljednjih dana često čujemo „Fićo spašava Srbiju“, što je dijelom i točno jer u ovoj godini očekuju više od 1.6 milijardi eura prihoda od izvoza kompanije Fiat koja u Srbiji zapošljava 3.700 ljudi, čak i više od onoga što je bilo predviđeno ugovorom.

U Hrvatskoj se osjeća pojačan interes investitora koji će, nadam se, biti prepoznat i iskorišten u najboljem gospodarskom smislu. Zanimanje investitora je prisutno za razne sektore uključujući energetiku, razvoj

infrastrukture, turizam. Poseban interes postoji za razvojne projekte morskih i luka unutarnjih plovnih putova.

Koliko je EBRD do sada uložila u Hrvatsku i u koliko projekata?

Do sada je uloženo 2.7 milijardi eura u preko 150 pojedinačnih projekata. Prošle godine smo investirali oko 210 milijuna eura u RH, a ove godine očekujemo da ćemo prijeći 250 milijuna eura. Vjerujemo da prilika za investiranje ima i želimo raditi.

Postoje li razlike u dostupnosti i količini financiranja, ocjenjivanju projekata i drugim parametrima sada kada je Hrvatska članica Europske unije?

„U Hrvatskoj se osjeća pojačan interes investitora koji će, nadam se, biti prepoznat i iskorišten u najboljem gospodarskom smislu.“

„Prvi cilj odnosi se na ublažavanje utjecaja krize kroz poticanje održivog rasta kroz podršku korporativnom sektoru, domaćim i stranim investitorima. Drugi cilj je pridonijeti razvoju projekata te što boljem korištenju sredstava iz EU fondova. Treća strateška odrednica odnosi se na pružanje podrške daljnjem restrukturiranju javnih poduzeća ili poduzeća u većinskom vlasništvu države s ciljem povećanja njihove konkurentnosti.“

Sama dostupnost sredstava nije se promijenila ulaskom Hrvatske u Europsku uniju, međutim tranzicijski kriteriji jesu zahtjevniji, no najviše potencijala ima u malom i srednjem poduzetništvu, financiranju infrastrukture te energetici, posebno izvorima održive energije.

Unazad nekoliko godina, od početka krize, vidljive su promjene pri vrstama financiranja od strane EBRD-a, kao također i komercijalnih banaka. Od ukupnih financijskih sredstava u navedenom razdoblju, koliki je omjer sredstava namijenjenih financiranju investicija, a koliki refinanciranju postojećih kreditnih linija?

Struktura financiranja odražava potražnju i stanje na tržištu. Od početka krize jako se povećalo financiranje EBRD-a. Sve se češće financiraju ulaganja u učinkovitost, operativnu i financijsku, a sve s ciljem povećanja konkurentnosti, posebno sada kada je Hrvatska članica EU i u okruženju slabe potražnje. Refinanciranje postojećih kredita ove godine bit će oko 20-25% ukupnog plasmana banke.

Cilj EBRD-a nije isključivo financiranje, već i potpora razvoju. Koji su ključni sektori gdje je potreban razvoj?

To su srednje i malo poduzetništvo, razvijanje tržišta venture fondova, kao

i daljnja ulaganja u infrastrukturu željeznice, morskih i riječnih luka. EBRD financira regionalne VC fondove koji pak mogu investirati i u hrvatske tvrtke. U studenom smo potpisali ugovor o financiranju u vrijednosti od 35 milijuna dolara s Earlybird Digital East Fund, koji je prvi zapadnoeuropski VC fond koji ulaže u našu regiju.

Očekujem da će u 2014. biti pokrenuta operativna Inicijativa za razvoj i inovaciju (Enterprise Development and Innovation Facility – EDIF), inicijalnog iznosa od 145 milijuna eura, koju su pokrenule EU, EIB i EBRD s ciljem podrške malim i srednjim poduzećima u regiji, uključujući i Hrvatsku. U sklopu nje je i Fond za financiranje rasta poduzeća (Enterprise Expansion Fund – ENEF).

Banka osim direktnog financiranja često sudjeluje i u unaprjeđenju institucionalnog okvira. Što je postignuto u 2013., a na čemu planirate raditi u 2014. godini?

Suradnja s Ministarstvom poljoprivrede i dalje je jako dobra. U listopadu je obilježen završetak projekta koji je rezultirao zaštitom naziva sa zemljopisnim oznakama neretvanskih mandarina i baranjskog kulena. Riječ je o zajedničkom projektu EBRD-a i FAO, koji je proveden u suradnji s Ministarstvom poljoprivrede, Neretvanskom udrugom voćara

„Mandarina“ iz Opuzena, Udrugom proizvođača kulena „Baranjski kulen“ iz Belog Manastira te Agrokorom.

Podržali smo pripremu Zakona o faktoringu zajedno s Ministarstvom financija, HNB-om, Hanfom i Udruženjem faktoring društava. Potražnja za faktoring uslugama ubrzano raste, te se očekuje da bi faktoring proizvodi mogli pridonijeti oslobađanju obrtnog kapitala i povećanju likvidnosti. EBRD je osigurala sredstva za angažiranje hrvatskih i međunarodnih pravnih stručnjaka koji su prenijeli iskustva i primjere propisa različitih zemlja (prvenstveno Njemačke, Italije, Austrije, Mađarske, Slovenije i Češke). Nacrt Zakona je pripremljen te se očekuje da će biti stavljen u proceduru početkom 2014. Prošli tjedan smo potpisali i prvo direktno financiranje faktoring društva, Raiffeisen factoringa, od 10 milijuna eura, čije plasiranje sredstava očekujemo još ove godine.

Također smo podržali, sredstvima tehničke pomoći, razvoj zajedničke IT platforme za regionalnu integraciju burzi u suradnji sa Zagrebačkom, Beogradskom i Makedonskom burzom.

Zanimanje institucionalnih investitora za nove instrumente tržišta kapitala poput obveznica kolateraliziranih s određenim klasama imovine postoji te zajedno s glavnim sudionicima financijskog tržišta, uključujući i regulatore, razmatramo inicijativu uvođenja Zakona o sekuritizaciji.

Koja je strategija EBRD-a za Hrvatsku za naredno razdoblje od tri godine?

Odobrena je u lipnju ove godine, te se temelji na tri glavna strateška cilja. Prvi cilj odnosi se na ublažavanje utjecaja krize kroz poticanje održivog rasta kroz podršku korporativnom sektoru, domaćim i stranim investitorima. Osim direktnog financiranja poduzeća, predviđa se i namjensko financiranje financijskih institucija s ciljem pružanja podrške malom i srednjem poduzetništvu dugoročnim financijskim izvorima.

Početak godine financirali smo daljnji razvoj Piramide, hrvatskog proizvođača staklene ambalaže za farmaceutske industriju, koju je u 2012. godini preuzeo regionalni fond rizičnog kapitala Blue Sea Capital. Ove godine podržali smo restrukturiranje ABS Sisak (bivše Željezare Sisak) u vlasništvu Daniela grupacije. Ove godine osigurali smo dugoročnu kreditnu liniju Zagrebačkoj banci za srednje i malo poduzetništvo te za financiranje energetske učinkovitosti zbog porasta interesa za energetskim investicijama.

Drugi cilj je pridonijeti razvoju projekata te što boljem korištenju sredstava iz EU fondova. Banka je strateški usmjerena na rad s nadležnim institucijama kako bi se identificirala područja razvoja u kojima se mogu zajednički koristiti sredstva fondova EU-e i sredstva EBRD-a. Europski parlament upravo je odobrio dugogodišnji budžet za razdoblje 2014-2020 u iznosu od 960 milijardi eura, od čega za kohezijsku politiku 325 milijardi eura, od čega 53% za EU-11 „novije“ članice uključujući i 9 milijardi za Hrvatsku. Učinkovito korištenje sredstva EU fondova može potpomoći gospodarski rast jer pokreće niz popratnih industrija vezanih za samog nositelja projekta, poput građevinarstva, proizvodnje mehanizacije. EBRD može pomoći kod pripreme i financiranja nacionalne komponente. Uspješna suradnja ostvarena je s Hrvatskim vodama na 15-ak EU projekata, gdje su kreditirani lokalni vodovodi i odvodnja bez gradskih i državnih jamstava, dakle bez dodatnog opterećenja proračuna.

Treća strateška odrednica odnosi se na pružanje podrške daljnjem restrukturiranju javnih poduzeća ili poduzeća u većinskom vlasništvu države s ciljem povećanja njihove konkurentnosti. U tom segmentu već pružamo podršku restrukturiranju Hrvatskih željeznica, s planiranim namjenskim financiranjem HŽ Infrastrukture do kraja godine.

Na koji način surađujete s drugim međunarodnim financijskim institucijama prisutnim u Hrvatskoj?

Prošle godine tri međunarodne financijske institucije, EBRD, EIB i IFC predstavile su zajednički dvogodišnji akcijski plan za poticanje rasta središnje i jugoistočne Europe, obvezavši se

Expur Saipol. U Bugarskoj Olivu, Boni Holding. U Crnoj Gori smo podržali Voli i Mesopromet. U Srbiji smo financirali Štark, Grand Kavu, Nectar, Ideu, MK Grupu, te Victoria Grupu. U Hrvatskoj

„Prošle godine tri međunarodne financijske institucije, EBRD, EIB i IFC predstavile su zajednički dvogodišnji akcijski plan za poticanje rasta središnje i jugoistočne Europe, obvezavši se investirati 30 milijardi eura.“

investirati 30 milijardi eura. Prema prvom izvješću iz listopada ove godine potvrđeno je da su do sada u okviru akcijskog plana plasirale 16 milijardi eura, od čega je EBRD osigurao 2.5 milijarde eura od planirane 4 milijarde. U Hrvatsku su ove godine sve tri institucije zajedno plasirale iznad 1.1 milijarde eura.

Ponekad zajednički financiramo veće projekte. U financijskom aranžmanu od 307 milijuna eura Atlantic grupi, sudjelovale su i IFC i EBRD te nekoliko vodećih komercijalnih banaka.

Prije stupanja na poziciju direktorice EBRD-a za Hrvatsku, Vi ste proteklih nekoliko godina u EBRD-u upravljali projektima iz poljoprivrednog sektora u regiji. Na kojim ste sve projektima radili?

Preko 13 godina radila sam u sektoru agribusiness-a, radeći na gotovo svim projektima financiranja industrije hrane, pića i maloprodaje koje je EBRD financirao u preko 14 zemalja. Zadnjih sedam godina bila sam zadužena za jugoistočnu Europu te koordinirala i vodila projekte u tom sektoru.

Spomenut ću samo neke od projekata po zemljama, jer ih je bilo preko 40-ak. U Bosni i Hercegovini financirali smo Bimal, VF Komerc, Bingo, Konzum BiH, Jami. U Makedoniji smo podržali Vitaminku, Vitaliju, Mik Sv. Nikole. Na Kosovu smo financirali Albi, Pestovu, Haxijaha, a u Rumunjskoj

su to Agrokor, Atlantic Grupa, Spar te ranije i Dukat, Getro i Vetropack straža, koji su u međuvremenu otplatili svoje kredite.

Možete li usporediti tu industriju unutar regije, te kako vidite razvoj Hrvatske na tom području? Što je potrebno učiniti da bi se povećala konkurentnost Hrvatske?

Među 34 zemlje u kojima EBRD posluje, Hrvatska je rangirana među više razvijenim tranzicijskim zemljama. Međutim, bez obzira na taj visok rang, hrvatsko gospodarstvo je i dalje u recesiji. Da bi se potaknulo trebaju investicije, svjež kapital. S tim u vidu, treba pozdraviti strateške investitore koji donose i kapital i konkurentna znanja.

U kojoj je mjeri EBRD uključena u sektor razvoja nekretnina te na koji način vidite uključenost EBRD-a u narednom razdoblju u tom sektoru?

Sektor nekretnina financiramo izravno i preko nekretninskih fondova. EBRD je izravno i neizravno, kroz nekretninske fondove u kojima ima značajan udio, investirala u nekoliko velikih komercijalnih nekretnina u Zagrebu, Splitu i Osijeku. Banka je i dalje vrlo zainteresirana izravno financirati kvalitetne nekretninske projekte u Hrvatskoj, uz partnere s odgovarajućom financijskom snagom i iskustvom. Vrlo su nam zanimljivi projekti urbane regeneracije nekretnina

u većim gradovima, gdje se također očekuju značajna poboljšanja energetske učinkovitosti, te isto tako naše sudjelovanje u modelima javno-privatnog partnerstva. Uz klasične nekretninske projekte, vrlo smo zainteresirani i za investiranje u turističke projekte, kako nove tako i obnovu postojećih objekata.

Na koji način je EBRD uključena u energetske sektor i obnovljive izvore energije?

Obnovljivi izvori energije imaju ključnu ulogu pri prelasku na nisko-ugljičnu

ekonomiju, te je važno i dalje podržavati ulaganja u nove kapacitete i kombinirati takva ulaganja s kontinuiranim unaprijeđenjem regulatornog okvira.

Banka podržava razvoj obnovljivih izvora energije i nastoji primijeniti integrirani pristup ovom sektoru. Primjerice, putem ulaganja u industrijsku učinkovitost, osiguravanjem financijskih sredstava za projekte obnovljivih izvora energije. Financirali smo Pelet grupu, Agrokor energiju, te nekoliko projekta energetske učinkovitosti, među koje spadaju projekti s Podravkom i sisačkom Željezom. Također, osigurali smo

namjenske kreditne linije za financiranje projekata energetske učinkovitosti i obnovljivih izvora energije.

EBRD je sa strateškim partnerom iskazala interes za dvije privatizacije u financijskom sektoru. Kakav je trenutni status EBRD-a?

Mi smo dali podršku samom procesu privatizacije iskazujući načelan interes za sudjelovanjem zajedno sa strateškim partnerom. Međutim, hoće li se EBRD naći u suvlasničkoj strukturi ovisi o samoj potrebi strateškog investitora, odnosno o tome poznaje li već tržište.

3. STATISTIKA

3.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – studeni 2013.

	prosječna cijena EUR/m ²	raspon cijena EUR/m ²
ZAGREB		
stambeni prostor		
stanovi	1.654	977 – 4.000
kuće	1.640	727 – 8.182
poslovni prostor		
uređi	1.764	700 – 4.200
lokali	1.943	722 – 7.420
poslovne zgrade	1.849	132 – 3.793
OBALA		
stambeni prostor		
stanovi	2.199	818 – 5.700
kuće	1.756	90 – 18.269
poslovni prostor	1.750	80 – 4.338
turistički objekti	2.109	146 – 15.748

Prosjeci se izračunavaju prema trenutnoj ponudi Burze nekretnina d.o.o. koju možete vidjeti na www.burza-nekretnina.com.
Prema Vašem nalogu Burza nekretnina izrađuje statistike traženih i postignutih cijena, čije vrijeme izrade je 2-10 radnih dana.

3.2. Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva

3.2.1 Indeksi građevinskih radova u rujnu 2013.

Prema izvornim indeksima, građevinski radovi u rujnu 2013. u odnosu na rujnu 2012. manji su za 1.1%. Prema kalendarski prilagođenim indeksima, građevinski radovi u rujnu 2013. u odnosu na rujnu 2012. manji su za 2.6%. Prema

desezoniranim indeksima, građevinski radovi u rujnu 2013. u odnosu na kolovoz 2013. veći su za 2.7%.

Priopćenje: Indeksi građevinskih radova u rujnu 2013., Državni zavod za Statistiku, Zagreb 2013.

3.2.2 Izdana odobrenja za građenje u listopadu 2013.

U listopadu 2013. izdano je 701 odobrenje za građenje, što je manje za 0.3% u odnosu na listopad 2012. Ukupan broj izdanih odobrenja za građenje u razdoblju od siječnja do listopada 2013. u usporedbi s istim razdobljem 2012. manji je za 24.6%. U listopadu 2013.:

- prema vrstama građevina, 79.9% odobrenja izdano je za zgrade, a 20.1% za ostale građevine
- prema vrstama radova, 77.6% odobrenja izdano je za novogradnju, a 22.4% za rekonstrukcije.

Prema izdanim odobrenjima za građenje u listopadu 2013., predviđeno je građenje 607 stanova s prosječnom površinom od 105.6 m².

Priopćenje: *Izdana odobrenja za građenje u listopadu 2013., Državni zavod za Statistiku, Zagreb 2013.*

IZDAVAČ:

Filipović poslovno savjetovanje d.o.o.

Trg bana Josipa Jelačića 3/V

10000 Zagreb – Hrvatska

Tel: +385 1 481 69 69

Fax: +385 1 483 80 60

e-mail: cren@filipovic-advisory.com

Želja nam je da Croatian Real Estate Newsletter / CREN bude brz i kvalitetan izvor informacija svima koji djeluju u sektoru nekretnina, od developera, projekatnata, izvođača građevinskih radova do agencija za posredovanje i dr.

Molimo Vas da Vaše komentare, prijedloge i mišljenja pošaljete na cren@filipovic-advisory.com kako bismo poboljšali CREN i učinili ga vodećim medijem o hrvatskom tržištu nekretnina.

Redakcija:

urednik Vladimir Filipović, Natalija Kordić, Tanja Marković,
Bojana Mikelenić, Marija Noršić i Petra Škevin.